


REGULAMENTO

I - DISPOSIÇÕES GERAIS

ARTIGO 1º - AMBITO DE APLICAÇÃO

O presente Regulamento aplica-se à extensão de território definida como "AREA DE ESTUDO" e conforme delimitação em planta anexa. (Planta de Síntese da Operação de Loteamento esc.: 1/2000).

ARTIGO 2º - ABREVIATURAS E DEFINIÇÕES UTILIZADAS

1. AREA DO LOTE: é a superfície do terreno onde se implantará a construção.
  2. AREA DE IMPLANTAÇÃO: Superfície de construção, em contacto com o terreno do lote, medida pelo perímetro exterior das paredes exteriores e eixos das paredes separadoras das construções.
  3. AREA DE CONSTRUÇÃO: Superfície total de construção (considerando o número de pisos) medida pelo perímetro exterior das paredes exteriores e eixos das paredes separadoras das construções.
  4. ALTURA DA CONSTRUÇÃO: é medida em número de pisos a contar a partir do piso da entrada, inclusivé. Para edificações construídas sobre terrenos em declive, consentir-se-á na parte descente, tolerâncias até 1,5 m.
  5. EDIFÍCIO PARA HABITAÇÃO: Construção destinada à utilização para habitação.
  6. EDIFÍCIO PARA COMÉRCIO E (OU) SERVIÇOS: Construção destinada a utilização para comércio e (ou) serviços.
  7. EDIFÍCIO MISTO: Construção destinada à utilização para habitação e comércio e (ou) serviços.
  8. C.O.S. (COEFICIENTE DE OCUPAÇÃO DO SOLO): corresponde à relação entre a área de construção (anexos e paredes incluídas) e a área do terreno (lote). Excluem-se sótãos não habitáveis, saliências decorativas, chaminés e varandas.
  9. C.A.S. (COEFICIENTE DE AFECTAÇÃO DO SOLO): corresponde à relação entre a área de implantação do construído e a área total do terreno (lote).
- 



#### ARTIGO 3º - NATUREZA IMPERATIVA DO PLANO

1. Toda a transformação física e funcional de carácter definitivo a executar dentro do território definido no artigo 1º fica sujeita às disposições estabelecidas nas peças escritas e desenhadas do presente projecto de Loteamento.
2. Nos casos omissos prevalecerão as determinações contidas no Regulamento Geral das Edificações Urbanas, nos princípios e posturas da Câmara Municipal de Loulé.
3. O presente Regulamento poderá ser alterado em um ou mais artigos por recomendação de **Pinheiros Altos, Lda.**, aprovada pela Câmara Municipal de Loulé e Direcção Geral do Ordenamento do Território.

#### ARTIGO 4º - INFRAESTRUTURAS

Todas as edificações deverão ser ligadas às redes de abastecimento domiciliárias de água e electricidade e às redes de drenagem de esgotos domésticos e pluviais.

#### ARTIGO 5º - REDE VIARIA, PERCURSOS E ZONAS DE PEÕES

A rede viária e as áreas pedonais ficam sujeitas aos vínculos e disposições estabelecidas nas peças escritas e desenhadas.

#### ARTIGO 6º - AREAS LOTEAVEIS (Lotes)

1. A natureza e condições de ocupação do solo dos lotes obedecerão obrigatoriamente aos vínculos e disposições estabelecidas nas peças escritas e desenhadas, nomeadamente às disposições especiais contidas no presente Regulamento.
2. Como salvaguarda do aspecto geral exterior, os proprietários dos lotes deverão tratar do terreno, mesmo que de futuro construam ou não.
3. A arborização existente deverá ser mantida. Nos casos de excepção fundamentada, o corte de árvores só será autorizado mediante a sua substituição em igual número.

#### ARTIGO 7º - MATERIAIS, ACABAMENTOS E CORES DAS EDIFICAÇÕES

1. As construções deverão ser realizadas com materiais adequados à finalidade, duradouros, oferecendo condições de salubridade e segurança.







2. O revestimento exterior das edificações será de reboço liso pintado de branco (são de admitir transgressões pontuais, devidamente fundamentadas, não podendo estas, em caso algum, ultrapassar a percentagem de 5% de superfície exterior do edificado).
3. As coberturas das edificações deverão ser planas em terraço e (ou) de telha cerâmica de canudo de cor natural. Não são admitidas coberturas em fibrocimento, chapa de zinco ou plásticas.
4. Não é admitido o fechamento, sob qualquer forma, das áreas de varandas ou terraços das edificações.
5. Não é admitida a utilização nos vãos exteriores da edificação de caixilhos de alumínio de cor natural ou anodizado à cor natural.
6. Elementos como antenas, painéis solares e outros deverão obrigatoriamente ser incorporados em local não visível da construção (mesmo que seja necessário construí-lo para o efeito).

#### ARTIGO 8º - PROJECTOS

1. Não é permitida a alteração ou ampliação de edificações existentes ou a construção de novas sem a aprovação da Câmara Municipal de Loulé dos projectos inerentes.
2. Os projectos de Arquitectura deverão obrigatoriamente ser da autoria e responsabilidade de técnicos qualificados pela Câmara Municipal de Loulé para o efeito.

Os projectos das especialidades, deverão ser da autoria e responsabilidade de técnicos credenciados, pela Câmara Municipal de Loulé, para o efeito.

#### ARTIGO 9º - APRECIACÃO DOS PROJECTOS

Para salvaguardar uma unidade do conjunto e das suas relações com a paisagem natural e construída, todos os projectos deverão ser apreciados por técnicos representantes de **Pinheiros Altos, Lda.**, os quais apresentarão um relatório sobre o mesmo, à Câmara Municipal de Loulé.

No caso de parecer desfavorável deverá o mesmo fundamentar as bases do desacordo, nomeadamente no que se refere aos artigos do presente Regulamento em desrespeito.



## ARTIGO 109 - OBRAS



1. As licenças de obra serão concedidas de acordo com as condições estipuladas para o efeito, pela Câmara Municipal de Loulé.
2. Se for necessário ocupar áreas fora dos lotes para apoio às obras de construção deverá ser segundo uma autorização. Se tal não se fizer, **Pinheiros Altos, Lda.** poderá exigir a retirada imediata das áreas em questão, com direito a suspender os trabalhos e receber uma indemnização.
3. Deverá ser assegurada a entrada livre nos trabalhos da obra a todos os representantes da Câmara Municipal de Loulé, ou outros designados por **Pinheiros Altos, Lda.**
4. Todos os materiais, nas condições referidas no ponto 2. deverão ser, findo os trabalhos, removidos pelo construtor num prazo de 72 horas, deixando as áreas ocupadas livres e no estado de conservação em que se encontravam.
5. A propagação de poeiras deverá ser reduzida ao mínimo durante as obras.

## CONDIÇÕES ESPECIAIS

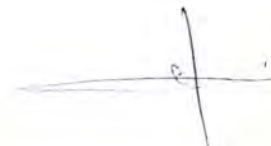
### ARTIGO 110 - LOTES 1 A 43 (inclusivé), 45 E 46, 48 A 85 (inclusivé)

1. Os lotes destinam-se a edificações isoladas para habitação.
2. O C.O.S. máximo admitido por lote é 0,25 (inclui anexos e garagens).  
O C.A.S. máximo admitido por lote é de 0,20.
3. Os afastamentos mínimos admitidos da construção (inclui garagens e / ou anexos) aos limites laterais e frontais dos lotes é de 6 metros.

O afastamento mínimo admitido da construção ao limite posterior do lote é de 12 metros. ( ver Planta de Síntese da Operação de Loteamento)

Os limites dos lotes em contacto com as zonas definidas como R.G. (Reserva) são sempre consideradas para efeito do presente Regulamento, como posteriores.

Exceptuam-se dos dois parágrafos anteriores os lotes n.ºs. 33, 50, 67, 70, 72, 73 e 85, em que o afastamento mínimo ao





limite posterior do lote é de 9 m, e os lotes n.ºs 23, 25, 45, 46, 71, 78 e 84 em que o afastamento mínimo ao limite posterior do lote é de 6 m.

4. A altura máxima admitida é de 2 pisos.

A área de pavimento do 2º piso não poderá ser superior a 30% da área do segundo piso.

5. Cada lote deverá conter no seu interior estacionamento automóvel (coberto ou não) para 2 veículos.
6. São proibidos muros e gradeamentos nos limites dos lotes devendo estes ser marcados exclusivamente por sebes vegetais.

Exceptuam-se os lotes 72, 73, 74, 75, 76, 77 e 85 em cujos limites posteriores confinantes com o arruamento público exterior à presente urbanização, é obrigatória a construção de um muro de alvenaria com 1,20 metros de altura, em reboco liso pintado de branco.

Cada lote deverá conter uma "caixa de serviços", junto à sua entrada destinada a caixotes do lixo, contadores, correio, etc..

Cada edificação deverá conter um reservatório de água com a capacidade mínima de 3 m<sup>3</sup>.

7. Os lotes não poderão ser divididos.

No caso de associação de dois ou mais lotes a área a construir resulta da aplicação dos coeficientes estabelecidos para a soma das áreas dos lotes. O exercício deste direito inviabiliza a subsequente subdivisão nos lotes iniciais (a não ser que a construção se efectue em um dos lotes de acordo com as especificações deste Regulamento).

#### ARTIGO 12º - LOTES 44 E 47.

1. Os lotes destinam-se a edificações para habitação unifamiliar.
2. A área de construção máxima admitida é de 260 m<sup>2</sup>.  
A área de implantação máxima admitida é de 140 m<sup>2</sup>.
3. O afastamento mínimo das construções às vias públicas é de 1,5 m.  
O afastamento mínimo das construções aos restantes limites dos lotes é de 6 m.
4. A altura máxima admitida é de 2 pisos.



5. Cada lote deverá conter no seu interior estacionamento automóvel para o mínimo de 1 veículo.
6. São proibidos muros e gradeamentos nos limites dos lotes devendo estes ser marcados exclusivamente por sebes vegetais.  
Exceptuam-se os limites confinantes com as vias públicas.
7. Cada lote deverá conter uma "caixa de serviços", junto à sua entrada destinada a caixotes do lixo, contadores, correio, etc.  
Cada edificação deverá conter um reservatório de água com a capacidade mínima de 3 m<sup>3</sup>.
8. Os lotes não poderão ser divididos.
9. Os lotes 44 e 47 deverão ser sujeitos a projecto de arquitectura de conjunto.

#### ARTIGO 13º - LOTES 86 A 91 (inclusivé)

1. Os lotes destinam-se a edificações para habitação unifamiliar.
2. A área de construção máxima admitida é de 220 m<sup>2</sup>.  
A área de implantação máxima admitida é de 120 m<sup>2</sup>.
3. O afastamento mínimo das construções às vias públicas é de 1,5 metros.  
O afastamento mínimo entre construções cujas fachadas são frontais é de 9 metros.  
O afastamento mínimo das construções ao limite posterior do Lote é de 9 metros (Ver planta de síntese da operação de loteamento).
4. A altura máxima admitida é de 2 pisos.
5. Cada lote deverá conter no seu interior estacionamento automóvel para 1 veículo.
6. São proibidos muros e gradeamentos nos limites dos lotes devendo estes ser marcados exclusivamente por sebes vegetais.  
Exceptuam-se os limites entre os lotes 87, 88 e 89 e 90 e 91, assim como os limites confinantes com os arruamentos públicos.
7. Cada lote deverá conter uma "caixa de serviços", junto à sua entrada (caixote do lixo, contadores, correio, etc.).

Cada edificação deverá conter um reservatório de água com a capacidade mínima de 3 m<sup>2</sup>.

8. Os lotes não poderão ser divididos.
9. O grupo de lotes (86, 87, 88, 89, 90 e 91) deverá obrigatoriamente ser sujeito a projecto de arquitectura do conjunto.

#### ARTIGO 14º - LOTE 92

1. O lote destina-se à edificação de um conjunto de apartamentos (tipo aldeamento) com área de comércio e serviços e equipamento de recreio (piscinas, polivalente descoberto).

2. O C.O.S. máximo é de 0,42.

O C.A.S. máximo é de 0,26.

A área máxima de construção para comércio e serviços é de 1200 m<sup>2</sup> e localiza-se no piso térreo da praça.

3. O afastamento mínimo das construções aos limites dos lotes é de 1,5 metros nos limites confinantes com o arruamento e/ou estacionamento públicos, e de 6 metros nos limites restantes.

Exceptua-se a construção que formaliza o Poente da praça (ver desenhos).

4. A altura máxima admitida é de 2 pisos (admite-se pontualmente a utilização do 3º piso).

5. Serão proibidos muros e gradeamentos nos limites dos lotes devendo este ser marcado exclusivamente por sebes vegetais.

6. O lote contém uma servidão com 3 metros de largura para uso de infraestruturas.

7. O lote não pode ser dividido.

#### ARTIGO 15º - LOTES 93 E 94

1. Os lotes destinam-se à edificação de um conjunto de apartamentos com área de comércio e serviços e equipamento de recreio.

2. O C.O.S. máximo admitido é de 0,53.

O C.A.S. máximo admitido é de 0,30.



A área máxima de construção admitida para comércio e serviços é de 1200 m<sup>2</sup> localizando-se na praça (estes valores dizem respeito ao conjunto dos dois lotes).

3. O afastamento mínimo das construções ao limite do lote é de 1,5 metros nos limites confinantes com arruamento e estacionamento público e de 6 metros nos limites restantes. Exceptuam-se as construções que formalizam o lado nascente da praça (ver desenho).
4. A altura máxima é de 2 pisos (admite-se pontualmente a utilização do terceiro piso).
5. São proibidos muros e gradeamentos para limites dos lotes devendo estes ser marcados exclusivamente por sebes vegetais.
6. Os lotes não poderão ser divididos.
7. Os dois lotes deverão obrigatoriamente ser sujeitos a um projecto de arquitectura de conjunto.

#### ARTIGO 16º - LOTE 95

1. O lote destina-se a um conjunto edificado de apartamentos (caso se opte por funções hoteleiras deverá ser a localização e projecto submetidas à apreciação da Direcção Geral de Turismo).
2. O C.O.S. máximo é de 0,20.  
O C.A.S. máximo é de 0,20.
3. O afastamento mínimo das construções ao limite do lote é de 12 metros.
4. A altura máxima admitida é de 3 pisos. (A partir da cota menos favorável do terreno)
5. O lote conterá no seu interior estacionamento automóvel na proporção de um lugar por apartamento ou um lugar por quatro camas.
6. São proibidos muros e gradeamentos nos limites dos lotes devendo estes ser marcados exclusivamente por sebes vegetais.
7. O lote não pode ser dividido.
8. O projecto deverá contemplar como princípio organizador o eixo da "Avenida", dando continuidade ao desenho da linha de cumeada constituída pela praça dos lotes (92, 93 e 94)





e pelo conjunto edificado dos lotes (86, 87, 88, 89, 90 e 91).

A maior densificação do construído deverá situar-se numa faixa de 90 metros de largura centrada no eixo referido.

#### ARTIGO 17º - LOTE 96

1. O lote 96 destina-se à edificação de um "CLUBE", com restaurante, esplanada, salas de convívio, vestiários, piscina, etc..
2. A área máxima de construção admitida é de 1500 m<sup>2</sup>.
3. A altura máxima admitida é de 2 pisos.
4. O lote deverá conter estacionamento automóvel no interior dos seus limites para 36 veículos (parque E3, E4).
5. São proibidos muros e gradeamentos nos limites do lote, devendo estes ser marcados exclusivamente por sebes vegetais.

#### ARTIGO 18º - LOTES 97, 98 E 99

1. Os lotes destinam-se a servir de apoio do conjunto não programado (residência, portaria, guarda, etc.).
2. O C.O.S. máximo é de 0,25.  
O C.A.S. máximo é de 0,20.
3. A altura máxima admissível é de 1 piso (pontualmente 2).
4. Independentemente do tipo de utilização a implementar, a edificação, o tanque e nora existentes no lote 97, serão recuperados.

#### ARTIGO 19º - AREAS DE INFRAESTRUTURAS.

As áreas de infraestruturas destinam-se exclusivamente aos equipamentos para elas definidos.

- A1 - Posto de transformação / contentor de lixo.
- A2 - Depósito de água.
- A3 - Reserva.
- A4 - Contentor de lixo.
- A5 - Estação elevatória de águas residuais.
- A6 - Captação e estação elevatória.
- A7 - Posto de transformação.
- A8 - Captação e estação elevatória.
- A9 - Captação e estação elevatória.

ARTIGO 209 - RESERVA G (I, II, III)

As áreas de reserva manterão o uso actual, não sendo permitidas quaisquer construções.

ARTIGO 219 - RESERVA URBANA

A ocupação a definir estará condicionada aos seguintes índices:

C.D.S. máximo : 0,40

C.A.S. máximo : 0,30

Número de pisos: 2